

## **Top Lage Gallneukirchen! - Moderne Doppelhouseinheit mit Ausblick**



Seitenansicht neu

**Objektnummer: 3828\_569**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4210 Gallneukirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,51 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	62,28 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Krammer**

REMAX Joy in Gallneukirchen  
Hauptstraße 32  
4210 Gallneukirchen









## Objektbeschreibung

Toplage Gallneukirchen – Moderne Doppelhauseinheit mit Ausblick!

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die ein anspruchsvolles Zuhause in erstklassiger Lage suchen. Die unmittelbare Nähe zum Zentrum von Gallneukirchen mit perfekter Infrastruktur einerseits, sowie die Grünlage mit viel Raum zum Erholen andererseits, machen daraus ein Premiumobjekt zum Wohlfühlen!

Sie gelangen über die modern gestaltete Diele mit maßgefertigten Schränken sowie einer Sitzbank in Ihr neues Zuhause. Hier befindet sich auch die Schlafebene des Hauses.

Zur Ruhe kommen Sie im großzügig dimensionierten Schlafzimmer mit Schrankraum. Die beidseitige Verglasung sorgt für einen wunderschönen Ausblick ins Grüne, der Schrankraum ist bereits mit maßgefertigten Schränken ausgestattet und bietet viel Stauraum. Wellness pur - Das angrenzende, geräumige Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Go-in Dusche sowie einer tollen Badewanne lässt keine Wünsche offen. Ein grosses, helles Kinderzimmer mit schönem Ausblick ergänzt das Raumangebot.

Die Wohnebene befindet sich in ebenerdiger Lage zu Terrasse und Garten.

Der helle, offene Wohnbereich bietet viel Raum für Familie und Gäste und ist bereits mit einer hochwertigen Küche samt Kochinsel mit Natursteinarbeitsplatte ausgestattet. Treffpunkt für geselliges Beisammensein - und dennoch kann das angrenzende Wohnzimmer für mehr Privatsphäre bei Bedarf mit einer Doppelflügeltüre abgetrennt werden. Vom Flur aus eigens zugänglich findet sich hier ein ruhiger Gäste-/Büroraum. Die Wohnebene wird von einem Abstellraum/WC komplettiert.

Der Außenbereich bietet optimalen Freiraum, über eine große Schiebetüre gelangen Sie unmittelbar vom Eßbereich zur gemütlichen, überdachten Terrasse und zum kleinen Eigengarten.

Das Kellergeschoss birgt weitere, wertvolle Räumlichkeiten mit einem sehr großen offenen Bereich, der sowohl als Spielzimmer oder als Praxisraum genutzt werden kann. Ein weiterer Kellerraum sowie der Technikraum bieten ausreichend Stauraummöglichkeiten für all Ihre Dinge.

Die Immobilie wird mittels Luftwärmepumpe/Fußbodenheizung beheizt, zusätzlich wurde 2024 noch eine Photovoltaikanlage ausgestattet.

Die perfekte Lage der Immobilie bringt einfache Wege für alle Aktivitäten der gesamten Familie!

In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Ortszentrum, wo sich die ganze Palette der örtlichen Infrastruktur wie Nahversorger, Restaurant sowie das Gemeindezentrum befindet. Sämtliche Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie ein breites Spektrum an Kultur, Freizeit und Sport wartet hier auf Sie. Das weitläufige Wegenetz für Wanderer und Mountainbiker bieten pure Erholung rund um Ihr Zuhause.

#### RAUMAUFTEILUNG:

##### SCHLAFGESCHOSS:

- \* Diele mit ca. 10,32 m<sup>2</sup>
- \* Schlafen mit ca. 17,10 m<sup>2</sup>
- \* Schrankraum mit ca. 5,35 m<sup>2</sup>
- \* Bad mit ca. 14,08 m<sup>2</sup>
- \* Kinderzimmer mit ca. 14,58 m<sup>2</sup>

##### WOHNGESCHOSS:

- \* Flur mit ca. 3,37 m<sup>2</sup>
- \* Wohnen-Kochen-Essen gesamt mit ca. 40,17 m<sup>2</sup>  
davon Küche/Essen mit ca. 26,10 m<sup>2</sup> und Wohnen mit ca. 14,07 m<sup>2</sup>
- \* Gäste-/Büroraum ca. 11,33 m<sup>2</sup>
- \* WC/AR mit ca. 6,21 m<sup>2</sup>

##### AUSSENBEREICH:

- \* Überdachte Terrasse mit ca. 16,77 m<sup>2</sup>
- \* 2 Stellplätze, Carport ist bereits baugenehmigt

##### KELLERGESCHOSS:

- \* Flur mit ca. 3,69 m<sup>2</sup>
- \* Offener Raum mit ca. 38,07 m<sup>2</sup>
- \* Abstellraum mit ca. 14,07 m<sup>2</sup>
- \* Technikraum mit ca. 6,45 m<sup>2</sup>

##### GUT ZU WISSEN:

- \* toller Ausblick
- \* Toplage mit naher Infrastruktur
- \* moderne Bauweise mit großzügigem Raumangebot
- \* Küche mit Kochinsel mit Natursteinplatte
- \* vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten



#### FREIZEIT UND KULTUR:

- \* Gemeindeamt ca. 900 m
- \* Sportplatz ca. 680 m
- \* Tolles Freibad ca. 670 m
- \* Restaurant ca. 600 m

#### BILDUNG UND SOZIALES:

- \* Kindergarten ca. 900 m
- \* Volksschule ca. 870 m
- \* Neue Mittelschule ca. 860 m
- \* Johannes-Kepler-Universität ca. 7,45 km

#### UMGEBUNG:

- \* Ortszentrum ca. 900 m
- \* Ärzte/Ärztzentrum von ca. 600 m bis 1,4 km
- \* Apotheke ca. 1 km

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin!

Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend.

Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 39.0

wär kWh/

meb (m²a)

edarf

:

Klas B

se H



eizw  
ärme  
beda  
rf:  
Fakt 0.63  
or G  
esa  
nten  
ergie  
effizi  
enz:  
Klas A+  
se F  
aktor  
Gesa  
nten  
ergie  
effizi  
enz: